## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości położonych w Poznaniu przy ul. Strażewicza i ul. Zagajnikowej, stanowiących własność Miasta Poznania, przeznaczonych do sprzedaży na rzecz jej użytkownika wieczystego.** |

Nieruchomości gruntowe objęte wykazem stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia są własnością Miasta Poznania i zostały oddane w użytkowanie wieczyste. Użytkownikiem wieczystym jest Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu.

Na przedmiotowe nieruchomości składają się działki nr 386/197, 386/200, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr PO1P/00124274/0 oraz działka nr 385/10, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PO1P/00137765/3.

Nieruchomość składająca się z działek nr 386/197 oraz nr 386/200, położona jest w Poznaniu, w rejonie ul. Wacława Strażewicza/Zagajnikowej, na obszarze zabudowy o charakterze usługowym (obiekty oświatowo-sportowe). Działka nr 386/200 o kształcie nieregularnym jest w części wschodniej zabudowana obiektem Pływalni Uniwersyteckiej wraz z infrastrukturą, w tym m.in. utwardzonymi parkingami; pozostała część działki pozostaje w dużej części jeszcze niezagospodarowana. Od południa sąsiaduje z nią trapezoidalna działka nr 386/197, która jest niezagospodarowana. Działki te oddzielone są przebiegiem drogi – ul. Stefana Vrtela-Wierczyńskiego. Obie działki mają dostęp do ulicy Zagajnikowej od wschodu, a działka nr 386/200 dodatkowo do ulicy Wacława Strażewicza od zachodu (a także dalej do ulic Romana Pollaka i Umultowskiej).

W sąsiedztwie od zachodu, wschodu i północy zlokalizowane są skupiska zabudowy jednorodzinnej, od północy również kompleks szkolno-przedszkolny. Od wschodu i dalej od zachodu kompleksy zadrzewione.

Dla nieruchomości (tj. działek nr 186/197 oraz nr 386/200) nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obecnie dla tego terenu opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Morasko-Radojewo-Umultowo”.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z 23 września 2014 r., przedmiotowe działki położone są na obszarze oznaczonym symbolem:

· U – teren zabudowy usługowej, dodatkowo oznaczony jako obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,

· MN/MW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy wielorodzinnej niskiej,

· kdG.2 – tereny drogi głównej.

Decyzją Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu z dnia 14 sierpnia 2018 r., nr ZG-AGP.5040.388.2017, został dokonany podział działek nr 386/185 oraz nr 385/3. Po podziale wskazanych działek powstały m.in. działki nr 386/197 oraz nr 386/200. Zgodnie z opinią Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, uzyskaną przy podziale ww. nieruchomości, działki nr 386/197 i nr 386/200 nie są przeznaczone pod drogi publiczne.

Natomiast na działce nr 385/10, stanowiącej własność Miasta Poznania, ustanowiono prawo użytkowania wieczystego na rzecz Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, będącego uczelnią publiczną i posiadającego osobowość prawną.

Działka nr 385/10 położona jest w Poznaniu, w rejonie ul. Zagajnikowej. Działka o stosunkowo regularnym, trapezoidalnym kształcie i płaskiej powierzchni pozostaje niezabudowana – stanowi ona tereny zielone, w części zachodniej występuje młody drzewostan o charakterze samosiewnym. Działka od wschodu dysponuje dostępem do ulicy Zagajnikowej, a od zachodu - do ul. Umultowskiej.

W sąsiedztwie od południa i północy zlokalizowane są skupiska zabudowy jednorodzinnej, od południowego wschodu znajduje się Pływalnia Uniwersytecka, od północy kompleks szkolno-przedszkolny. Od zachodu i wschodu kompleksy zadrzewione.

Dla nieruchomości (tj. działki nr 385/10) nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obecnie dla tego terenu opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Morasko-Radojewo-Umultowo”.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z 23 września 2014 r., przedmiotowa działka położona jest na obszarze oznaczonym symbolem:

· U – teren zabudowy usługowej, dodatkowo oznaczony jako obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,

· kdG.2 – tereny drogi głównej.

Decyzją Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu z dnia 14 sierpnia 2018 r., nr ZG-AGP.5040.388.2017, został dokonany podział działek nr 386/185 oraz nr 385/3. Po podziale wskazanych działek powstała m.in. działka nr 385/10. Zgodnie z opinią Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, uzyskaną przy podziale ww. nieruchomości, działka nr 385/10 nie jest przeznaczona pod drogi publiczne.

Pismami z dnia 11 marca 2016 r. rektor Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu wystąpił z wnioskiem o *(...) wyrażenie zgody na sprzedaż na rzecz Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu nieruchomości gruntowych, oznaczonych geodezyjnie jako:*

· *obręb Umultowo, ark. mapy 14 dz. nr 386/185,*

· *obręb Umultowo, ark. mapy 14 dz. nr 385/3,*

*w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz o udzielenie bonifikaty w wysokości 99% (na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy) obliczonej od ceny ww. nieruchomości.*

Dodatkowo z ww. pism wynika m.in., że:

*Na działce 386/185 znajduje się hala sportowa, pływalnia oraz korty tenisowe wykorzystywane przez UAM na cele statutowe, w tym w szczególności do prowadzenia obowiązkowych zajęć z wychowania fizycznego dla studentów.*

*Dnia 30 lipca 2015 r. na wniosek Uniwersytetu została wydana przez Prezydenta Miasta Poznania decyzja nr 180/2015 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegająca na budowie zespołu obiektów sportowych: stadionu lekkoatletycznego z pełnowymiarowym boiskiem do piłki nożnej, kortów tenisowych, boiska do piłki plażowej z wielofunkcyjną halą sportową i kortami tenisowymi, między innymi na działce nr 385/3 oraz 386/177.*

Działka nr 386/177 na podstawie decyzji Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu z dnia 23.12.2015 r., nr ZG-AGP.5040.112.2015, została podzielona m.in. na działkę nr 386/185.

We wnioskach rektor Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza zobowiązał się do tego, że nieruchomości są i będą wykorzystywane na cele statutowe Uniwersytetu niezwiązane z działalnością zarobkową w rozumieniu art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy *o gospodarce nieruchomościami.*

Następnie uchwałą Rady Miasta Poznania z dnia 12 lipca 2016 r., Nr XXXIII/541/VII/2016, w sprawie bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowych, sprzedawanych w drodze bezprzetargowej na rzecz użytkownika wieczystego – Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, wyrażono zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 99% – w stosunku do działek nr 386/185 oraz nr 385/3 – sprzedawanych Uniwersytetowi im. Adama Mickiewicza w Poznaniu jako użytkownikowi wieczystemu na podstawie art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204).

Z uwagi na fakt, że decyzją Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu z dnia 14 sierpnia 2018 r., nr ZG-AGP.5040.388.2017, został dokonany podział działek nr 386/185 oraz 385/3, w związku z wydzieleniem istniejących i projektowanych dróg w tym rejonie, a zatem nieaktualne stały się numery działek, ich powierzchnie oraz ceny podane w ww. uchwale, pismem z dnia 10 września 2018 r. rektor Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu wystąpił z wnioskiem o zmianę ww. uchwały.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 7 Statutu Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu: *Do podstawowych zadań uczelni należy stwarzanie warunków do wszechstronnego rozwoju studentów, w tym upowszechnianie kultury fizycznej.*

Na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204), nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu.

Przepis art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przewiduje możliwość udzielenia bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, *osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego.*

W związku z powyższym możliwe było wystąpienie do Rady Miasta Poznania o wyrażenie zgody na udzielenie Uniwersytetowi im. Adama Mickiewicza w Poznaniu 99% bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości.

Rada Miasta Poznania w dniu 16 października 2018 r. podjęła uchwałę Nr LXXIV/1397/VII/2018 w sprawie bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowych, sprzedawanych w drodze bezprzetargowej na rzecz użytkownika wieczystego – Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza.

Zgodnie z przepisem art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204) przy sprzedaży prawa własności nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, na poczet tej ceny zaś, stosownie do art. 69 ww. ustawy, zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego, ustaloną zgodnie z § 30 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Wartości przedmiotowych nieruchomości zostały określone przez rzeczoznawcę majątkowego p. Tomasza Paprzyckiego w operatach szacunkowych z dnia 01.10.2018 r.

Z powyższych operatów wynika, że wartości nieruchomości kształtują się następująco:

1) dla działek nr 386/197 oraz nr 386/200:

· wartość prawa własności oszacowano na kwotę 15.885.900,00 zł;

· wartość prawa użytkowania wieczystego oszacowano na kwotę 12.367.200,00 zł.

Z powyższego wynika, że cena sprzedaży nieruchomości przed udzieleniem bonifikaty wynosić będzie 3.518.700,00 zł. Cena sprzedaży po udzieleniu bonifikaty w proponowanej wysokości wynosić będzie 35.187,00 zł;

2) dla działki nr 385/10:

· wartość prawa własności oszacowano na kwotę 5.539.600,00 zł;

· wartość prawa użytkowania wieczystego oszacowano na kwotę 4.512.600,00 zł.

Z powyższego wynika, że cena sprzedaży nieruchomości przed udzieleniem bonifikaty wynosić będzie 1.027.000,00 zł. Cena sprzedaży po udzieleniu bonifikaty w proponowanej wysokości wynosić będzie 10.270,00 zł.

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu spełnia przesłanki art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Uczelnia prowadzi bowiem m.in. działalność oświatową, naukową, badawczo-rozwojową i sportową oraz jako uczelnia publiczna nie prowadzi działalności zarobkowej, ponieważ wszelkie wypracowane przez nią zyski przeznaczone są, z mocy przepisów powszechnie obowiązujących, na jej cele statutowe.

Powyższe potwierdził rektor Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu w oświadczeniach złożonych we wnioskach z dnia 11.03.2016 r., stwierdzając, iż Uczelnia wykorzystuje i będzie wykorzystywała nieruchomości na cele statutowe, niezwiązane z działalnością zarobkową.

Warunkami udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży przedmiotowych nieruchomości są:

1) użytkowanie nieruchomości opisanych wyżej na cele oświatowe, naukowe, badawczo-rozwojowe i sportowe, niezwiązane z działalnością zarobkową;

2) zawarcie przez Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu z Miastem Poznań umowy darowizny użytkowania wieczystego albo zrzeczenie się w trybie art. 16 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204) przez Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu na rzecz Miasta Poznania użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Poznaniu w rejonie ul. Wacława Strażewicza 21 i ul. Zagajnikowej 9, oznaczonych w ewidencji gruntów: obręb Umultowo, arkusz mapy 14, działka nr 385/8, działka nr 385/9, działka nr 386/189, działka nr 386/190, działka nr 386/194, działka nr 386/195, działka nr 386/198, działka nr 386/199, przeznaczonych pod drogi publiczne w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z 23 września 2014;

3) jednorazowe uiszczenie należności z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowych.

Władze Miasta Poznania zainteresowane są rozwojem Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu na przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z wnioskiem rektora Uczelni. Ponadto Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w ramach całościowej współpracy z Miastem Poznań dokona darowizny użytkowania wieczystego albo zrzeknie się w trybie art. 16 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204) użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Poznaniu w rejonie ul. Wacława Strażewicza 21 i ul. Zagajnikowej 9, oznaczonych w ewidencji gruntów: obręb Umultowo, arkusz mapy 14, działka nr 385/8, działka nr 385/9, działka nr 386/189, działka nr 386/190, działka nr 386/194, działka nr 386/195, działka nr 386/198, działka nr 386/199, przeznaczonych pod drogi publiczne w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z 23 września 2014 r. Natomiast nieruchomości położone w Poznaniu, w rejonie ul. Wacława Strażewicza i ul. Zagajnikowej, oznaczone w ewidencji gruntów: obręb Umultowo, arkusz mapy 14, działka nr 386/197, działka nr 386/200 oraz obręb Umultowo, arkusz mapy 14, działka nr 385/10 Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu nabędzie z bonifikatami na własność od Miasta Poznania w trybie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Sprzedaż nieruchomości następuje na wniosek jej użytkowników wieczystych w trybie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204), zgodnie z którym nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu.

Prezydent Miasta Poznania jest upoważniony do zbywania nieruchomości na podstawie uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania, zmienionej uchwałami: Nr LXIV/889/V/2009 z dnia 8 grudnia 2009 r., Nr XVII/195/VI/2011 z dnia 30 sierpnia 2011 r., Nr XIX/250/VI/2011 z dnia 18 października 2011 r., Nr XL/605/VI/2012 z dnia 6 listopada 2012 r., Nr L/776/VI/2013 z dnia 21 maja 2013 r., Nr VIII/46/VII/2015 z dnia 3 marca 2015 r.

Ceny sprzedaży ww. nieruchomości zostały ustalone po zastosowaniu bonifikat w wysokości 99% od ceny sprzedaży, na podstawie uchwały Nr LXXIV/1397/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 16 października 2018 r.

Użytkownik wieczysty, tj. Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu jest zainteresowany nabyciem prawa własności przedmiotowych nieruchomości.

Natomiast na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204) Prezydent Miasta Poznania sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży na rzecz jej użytkownika wieczystego. Wykaz ten podlega wywieszeniu na okres 21 dni w siedzibie Urzędu Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17 i w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania, ul. Gronowa 20 (XII piętro), a także zamieszczeniu na jego stronie internetowej. Ponadto informacja o zamieszczeniu tego wykazu podana zostanie do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

W związku z powyższym wydanie zarządzenia jest słuszne i uzasadnione.

p.o. DYREKTORA WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska